

DOSSIER NOIR

Logement et pauvreté

Chiffres et témoignages



Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Sentembre 2014

Une véritable crise du logement

Il faut remonter en 1996, au sortir d'une longue et dure récession économique, pour retrouver des statistiques plus alarmantes sur la situation des locataires que celles contenues dans l'*Enquête nationale auprès des ménages* (ENM) menée en 2011 par Statistique Canada. Il y a lieu de parler de crise du logement, tellement la disparité est flagrante entre l'offre du marché locatif et la capacité de payer d'une large partie des locataires.

L'Enquête révèle que 479 750 ménages locataires québécois consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer, ce qui représente la norme généralement admise. Il s'agit d'une augmentation de 7% par rapport à 2006.

Parmi ces ménages, 227 835 y engloutissent plus de la moitié de leur revenu, ce qui les empêche de subvenir adéquatement à leurs autres besoins essentiels. Dans ce cas, l'augmentation a été de 12% par rapport à 2006. Elle a cependant été supérieure à ce pourcentage dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR), en particulier à Gatineau et à Trois-Rivières où le nombre de ménages vivant ce problème a crû respectivement de 29% et de 21%.

**DOSSIER
NOIR**
Logement
et pauvreté
2



Photo : Yannick Mondion.

Tableau 1

Nombre et pourcentage de ménages locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer
Province et RMR, 2011

Province ou RMR	Plus de 30%		Plus de 50%		Plus de 80%	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Province de Québec	479 750	36,8	227 835	17,5	108 475	8,3
Montréal	284 370	39,4	143 900	19,9	71 610	9,9
Québec	45 785	32,9	21 140	15,2	9 600	6,9
Gatineau	15 825	37,6	7 700	18,3	4 070	9,7
Sherbrooke	16 000	39,1	7 110	17,4	2 865	7,0
Trois-Rivières	10 825	36,9	4 880	16,6	1 930	6,6
Saguenay	7 870	31,6	3 590	14,4	1 720	6,9



DOSSIER NOIR Logement et pauvreté

3

Les difficultés sont extrêmes pour les 108 475 ménages dont 80% du revenu passe au logement. C'est 25% de plus que cinq ans plus tôt. Dans la RMR de Gatineau, la hausse a été de 56% et dans celle de Trois-Rivières de 37%. C'est dans la région de Montréal que l'on trouve le plus fort pourcentage de locataires dans cette situation (tableau 1).

Les loyers ont augmenté davantage que les revenus

L'augmentation du nombre de ménages locataires en difficulté est pour l'essentiel due à la hausse des loyers qui, de 2006 à 2011, a été supérieure à celle des revenus. L'Enquête de 2011 permet de constater que le loyer médian¹ était de 643 \$ par mois au Québec. Il s'agit d'une augmentation de près de 14% par rapport à celui de 2006 qui était de 566 \$. Quant au revenu médian des locataires, il était de 32 118 \$ par an, au moment de l'ENM. Cinq ans plus tôt, il était de 29 416 \$. Dans ce cas, la hausse a été à peine supérieure à 9%.

Là aussi, la réalité a évolué différemment selon les RMR (tableau 2).

Il ne faut par ailleurs pas oublier que l'augmentation des revenus n'a pas été la même pour l'ensemble des locataires. Par exemple, une personne assistée sociale considérée «sans contrainte à l'emploi» recevait une prestation de base de 574 \$ par mois en 2011. C'est à peine 6% de plus qu'en 2006, alors que ce montant était de 543 \$. Pour une personne «ayant des contraintes sévères à l'emploi», la hausse a été de 8%, la prestation de base passant de 812 \$ à 873 \$. Partout, la hausse des loyers a été de loin supérieure à ce pourcentage.

Des données fiables ?

Contrairement à son habitude, le FRAPRU publie un *Dossier noir* qui ne s'appuie pas sur les données d'un recensement. Pour 2011, le gouvernement conservateur de Stephen Harper a en effet choisi de remplacer le formulaire long obligatoire de recensement par une enquête à caractère volontaire, *l'Enquête nationale auprès des ménages*.

Au Québec, le taux de réponse à l'ENM est de 72 %. S'il est satisfaisant, ce résultat est nettement plus bas que celui de 94 % obtenu au Recensement de 2006. Cela crée deux difficultés majeures : 1) la fiabilité des données est moins grande dans les milieux géographiques plus petits, de même que pour certains groupes de la population, notamment les ménages à plus faible revenu, ce qui pourrait entraîner une sous-estimation de leurs besoins ; 2) les comparaisons avec les recensements antérieurs sont plus hasardeuses, en particulier dans les milieux géographiques de plus petite taille.

Malgré ces difficultés, le FRAPRU a fait le choix d'utiliser les données de l'ENM, mais uniquement quand le taux de réponse est suffisant.

Tableau 2

Loyer et revenu médians et augmentation par rapport à 2006
Province et RMR, 2011

Province ou RMR	Loyer		Revenu	
	Montant (\$)	Hausse depuis 2006 (%)	Montant (\$)	Hausse depuis 2006 (%)
Province	643	13,6	32 118	9,2
Montréal	694	13,0	33 622	8,6
Québec	655	14,9	34 902	13,4
Gatineau	731	14,0	35 728	11,2
Sherbrooke	584	13,2	28 179	6,7
Trois-Rivières	532	13,7	26 633	11,1
Saguenay	532	12,0	30 068	17,4

1. Pour évaluer le loyer médian, on prend celui qui se trouve au milieu en termes de coût. Par exemple, pour savoir le loyer médian payé par 100 ménages, on prend celui du cinquantième.



ANNICK
Arrondissement de
Beauport (Québec)

Photo: Cheryl-Ann Dagenais.

**DOSSIER
NOIR**
**Logement
et pauvreté**

4

Je suis locataire et j'ai de la misère à rejoindre les deux bouts. Mon loyer me coûte cher. Je m'occupe de mon petit-fils depuis qu'il est au monde. Il aura bientôt un an. Cela fait deux ans que je vis seule, sans coloc. Je vais à la Saint-Vincent-de-Paul pour chercher de la nourriture.

Mon logement me coûte 620\$ par mois, sans compter l'électricité. Je vis à Beauport dans un 4½. Mes revenus d'aide sociale sont de 740 \$ par mois. Je reçois le maximum du Programme allocation-logement, soit 80 \$ par mois. Ce n'est pas beaucoup, mais ça m'aide à mettre du lait et du pain sur la table.

Ce que je trouve difficile, c'est la survie. On ne vit pas. C'est devenu comme une routine de ne pas pouvoir se permettre grande chose. L'angoisse, c'est pas bon pour la santé. Des fois, ça nous empêche de voir clair. Je suis positive, mais y a des fois que je suis tannée d'être

dans cette situation financière.

Dernièrement, j'ai vécu de la discrimination à la recherche d'un logement, car j'ai mon petit-fils avec moi. C'est très frustrant, il s'agit d'un être humain! Là, je vais vivre avec une coloc. J'aime bien mon

intimité et je préfère vivre seule. C'est une question de fierté. Si tu rencontres un amoureux et que tu vas vivre avec, c'est ton choix. Mais quand tu dois, pour des raisons financières, vivre avec un coloc, comme c'est mon cas, c'est pas vraiment un choix!

Un indice : le non-paiement des loyers

Un des symptômes de l'appauprissement d'une partie significative des locataires est l'augmentation du nombre de causes pour non-paiement de loyer à la Régie du logement. Voici comment les choses ont évolué depuis 1980.

Tableau 3
Moyenne annuelle du nombre de causes de non-paiement de loyer, 1980-2013

Période	Moyenne annuelle
1980-1981 à 1984-1985	15 602
1985-1986 à 1989-1990	24 164
1990-1991 à 1994-1995	33 953
1995-1996 à 1999-2000	34 367
2000-2001 à 2004-2005	42 355
2005-2006 à 2009-2010	45 661
2010-2011 à 2012-2013	46 084

Source: Rapports annuels de la Régie du logement.

L'évolution des loyers et des revenus depuis 30 ans

Quoi qu'en disent les associations de propriétaires qui ne cessent de se lamenter sur le contrôle des loyers exercé par la Régie du logement, le loyer médian payé par les ménages locataires a augmenté davantage que leur revenu, depuis la création de cet organisme en 1980. C'est vrai aussi bien à l'échelle du Québec que dans toutes les RMR. L'écart a été encore plus prononcé dans celle de Montréal (tableau 4).

Il n'est donc pas étonnant que le Québec compte davantage de ménages qui paient un pourcentage trop élevé de leur revenu en loyer que c'était le cas il y a trente ans. Ainsi, le nombre de ménages locataires payant plus de 30% ou 50% de leur revenu au loyer a augmenté de plus de 65%. Cet accroissement est sans commune mesure avec celui du nombre de locataires au Québec qui, lui, n'a été que de 29%.

Le sort des locataires s'est particulièrement détérioré à la faveur des crises économiques connues au cours des trente dernières années, dont celles du début des décennies 1980 et 1990 et, dans une moindre mesure, celle des années 2008 à 2010 (tableau 5).



Photo : François Roy.

Tableau 4
Augmentation du loyer médian et du revenu médian
Province et RMR, 1981-2011

Province ou RMR	Loyer médian			Revenu médian		
	1981 \$	2011 \$	Hausse %	1981 \$	2011 \$	Hausse %
Province	223	643	188,3	14 746	32 118	117,8
Montréal	231	694	200,4	15 378	33 622	118,6
Québec	241	655	171,8	15 518	34 902	124,9
Gatineau	250	731	192,4	14 579	35 728	145,1
Sherbrooke	210	584	178,1	12 246	28 179	130,1
Trois-Rivières	204	532	160,8	11 463	26 633	132,3
Saguenay	235	532	126,4	14 864	30 068	102,3

**DOSSIER
NOIR**
Logement
et pauvreté

5

Tableau 5
Nombre et pourcentage de ménages locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer
Province, 1981-2011

Recensement ou ENM	Payant plus de 30 %		Payant plus de 50 %	
	Nombre	%	Nombre	%
1981	287 290	28,3	138 030	13,6
1986	379 855	36,4	194 650	18,6
1991	404 040	35,1	194 225	16,9
1996	518 700	42,6	273 825	22,5
2001	445 220	35,9	218 490	17,6
2006	448 480	35,6	203 085	16,1
2011 (ENM)	479 750	36,8	227 835	17,5

Les personnes seules, la nouvelle réalité des locataires

En 1981, les personnes seules ne représentaient que le tiers des ménages locataires, alors que les familles avec ou sans enfant en représentaient 60%. La situation a bien changé. En 2011, le pourcentage de personnes vivant seules s'élevait à 50%, alors que la part des ménages familiaux n'était plus que de 43%. La proportion de personnes seules était encore plus élevée dans la région de Trois-Rivières où elle atteignait 58%, de même que dans celles de Québec et de Sherbrooke où elle était de 54%.

Or, c'est chez les personnes seules que l'on retrouve le plus grand nombre et le plus haut pourcentage de locataires versant une part disproportionnée de leur revenu au loyer (tableau 6).

Cette situation s'explique en très large partie par le fait que ces personnes sont, depuis des décennies, les grandes négligées des politiques publiques.

Nette amélioration chez les familles

À l'opposé, le sort des familles s'est généralement amélioré, entre autres en raison de l'adoption de politiques gouvernementales qui leur ont été destinées. En 2011, les

couples avec enfants, qui représentaient 12% de l'ensemble des ménages locataires, ne comptaient que pour 6% de ceux qui payaient une part trop importante de leur revenu pour se loger.

Même si leur situation est également meilleure que par le passé, les familles monoparentales locataires demeurent toutefois plus à risque de consacrer une part disproportionnée de leur revenu en loyer (tableau 7).

D'autres types de difficultés guettent cependant l'ensemble des familles, en particulier celles à faible revenu, dont la rareté de grands logements et la discrimination lors de la recherche d'un appartement.



Fréquenter les soupes populaires est le lot de bien des personnes seules. Photo : André Querry.

Tableau 6

Nombre et pourcentage de personnes seules consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer
Province et RMR, 2011

Province ou RMR	Plus de 30%		Plus de 50%		Plus de 80%	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Province	320 270	48,6	160 420	24,3	75 465	11,5
Montréal	176 635	51,2	95 390	27,7	47 560	13,8
Québec	33 545	44,2	16 445	21,6	7 275	9,6
Gatineau	9 850	49,9	5 355	27,1	2 850	14,4
Sherbrooke	11 510	51,6	5 500	24,6	2 225	10,0
Trois-Rivières	8 410	49,5	3 960	23,3	1 540	9,1
Saguenay	5 835	45,0	2 800	21,6	1 380	10,6

Tableau 7

Nombre et pourcentage de locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer, selon le genre de ménage
Province, 2011

Genre de ménages	Plus de 30 %		Plus de 50 %		Plus de 80 %	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Personnes vivant seules	320 270	48,6	160 420	24,3	75 465	11,5
Familles monoparentales	50 570	33,8	21 150	14,2	8 535	5,7
Couples sans enfant	45 265	21,2	17 740	8,3	9 275	4,3
Couples avec enfant(s)	30 775	19,2	12 635	7,9	6 140	3,8
Autres ménages non familiaux ¹	26 845	31,4	13 670	16,0	7 960	9,3
Autres ménages familiaux ²	6 020	16,4	2 215	6,0	1 100	3,0

1. Par exemple, des personnes qui partagent un logement.

2. Il peut s'agir de deux familles qui vivent dans le même logement.



JASMINE

Quartier Hochelaga-Maisonneuve, Montréal

Je suis mère monoparentale de deux filles de 5 et 12 ans et je travaille à temps plein.

J'habite le quartier Hochelaga-Maisonneuve depuis 2005, année où je suis arrivée dans le logement où je demeure toujours. Je demeure dans un logement locatif privé.

Quand on s'est fait reprendre notre logement par l'ancien propriétaire en 2005, mon chum de l'époque et moi étions tous les deux aux études et nous avions

en plus ma fille aînée. Les propriétaires avaient peur de nous, ils étaient très froids à l'idée de nous louer leur logement. Ils nous disaient: «Oui, mais vous êtes les deux aux études...». Il y en a même qui ne nous ont pas répondu lors de la visite. On se déplaçait pour se heurter à une porte close.

Le propriétaire que j'ai présentement est tout simplement négligeant, il ne s'occupe pas de son bloc, il laisse les choses aller. On a eu un dégât d'eau en janvier et il a tout simplement vissé une plaque de

gypse par dessus le trou que l'eau a causé. Notre lavabo dans la salle de bain ne fonctionne plus depuis au moins deux mois et il n'est même pas venu voir...

Nous aimerais trouver un meilleur logement mais avec le prix des loyers, c'est pas facile. Ce n'est pas juste le loyer: tout ce qui va autour augmente sans cesse. Ça fait que nous sommes vite étouffées!

DOSSIER NOIR Logement et pauvreté

7



Les familles avec enfants rencontrent bien d'autres difficultés, comme c'est le cas ici en Abitibi. Photo : Yannick Mondion.

Les femmes toujours plus durement affectées

Photo : Julie Leblanc.



**DOSSIER
NOIR**
**Logement
et pauvreté**

8

En 2011, le Québec comptait 660 050 ménages locataires dont le principal soutien était une femme, contre 644 045 lorsqu'il s'agissait d'un homme.

Non seulement les femmes sont-elles plus nombreuses à être locataires, mais elles courrent davantage de risques de consacrer plus de 30 % ou de 50 % de leur revenu pour se loger (tableau 8).

Cette disparité s'explique pour l'essentiel par l'écart de revenus qui persiste entre les deux sexes. Le revenu médian des hommes locataires était de 35 802 \$ en 2011,



SUZANNE

Quartier Centre-Sud, Montréal

En 2002, pendant la crise du logement, j'ai dû déménager de l'autre côté du fleuve, à Longueuil. Toute ma vie quotidienne se passait ici dans le quartier Centre-Sud, mais je n'avais pas d'autres choix que de partir, parce qu'ici, les loyers étaient devenus trop chers et j'étais victime de discrimination parce que j'étais pauvre.

J'ai vécu plusieurs jours d'enfer dans cette nouvelle ville. Je ne connaissais personne, je me sentais seule. Mon propriétaire vivait en bas de chez moi. Il se baladait nu dans son logement, tout le monde le savait et il se faisait un plaisir de nous le dire et de nous faire sentir mal à l'aise en nous en parlant. Tout le monde a le droit de se promener nu dans son logement, mais on peut le faire sans déranger les autres et sans en faire la promotion.

Il avait aussi l'habitude de venir chez moi à tout moment. Toutes les fois, il me faisait des avances. Je me tenais loin de lui, j'étais craintive, il me faisait peur. Je me sentais seule et sans ressource.

Souvent, quand je le croisais, il me frôlait, il me taponnait, il me prenait les seins. Cet enfer a duré pendant 2 ans. Il ne me respectait pas, il ne respectait pas mon corps.

Je vivais constamment dans la peur et l'angoisse. Je n'étais plus en sécurité chez moi. J'avais peur de perdre mon logement. Je n'aurais pas su où aller. J'avais peur d'être jugée si j'en parlais ou d'être prise pour une folle. J'étais en souricière, je ne voyais pas d'autres solutions que de tolérer ce que je vivais. Je savais que ce n'était pas normal, mais je ne savais pas comment me défendre. Je dormais mal, je vivais tout le temps sous le stress.

Aujourd'hui, mon logement me coûte environ 60 % de mon revenu. Je me sens vraiment en sécurité et les gens me respectent, mais mon loyer est très cher, j'ai de la difficulté à manger et à tout payer. C'est le prix que je dois payer pour me sentir en sécurité.

Tableau 8

Nombre et pourcentage de femmes et d'hommes locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer
Province, 2011

Sexe	Plus de 30 %		Plus de 50 %		Plus de 80 %	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Femmes	267 735	40,6	120 790	18,3	54 700	8,3
Hommes	212 015	32,9	107 045	16,6	53 780	8,4

Tableau 9

Nombre de femmes locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer
RMR, 2011

RMR	Plus de 30 %		Plus de 50 %		Plus de 80 %	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Montréal	151 280	42,5	72 860	20,5	34 160	9,6
Québec	27 040	37,3	12 375	17,1	5 430	7,5
Gatineau	9 025	40,8	4 440	20,1	2 425	11,0
Sherbrooke	9 080	42,7	3 790	17,8	1 400	6,6
Trois-Rivières	6 290	40,2	2 560	16,4	1 120	7,2
Saguenay	4 915	39,8	2 160	17,5	985	8,0

DOSSIER NOIR Logement et pauvreté

9

alors qu'il n'atteignait que 28 481 \$ chez les femmes, pour une différence marquée de 7321 \$ par an. Comme l'explique le rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement qui a fait le tour du Québec à l'automne 2012¹, bien des raisons sont à la source de cette inégalité persistante. Ce sont les femmes qui sont très majoritairement assignées au travail domestique et aux soins. Ce sont elles qui se retrouvent plus souvent qu'autrement cheffes de familles monoparentales. Ce sont elles qui risquent davantage de travailler à temps partiel, afin de répondre aux besoins de leurs familles.

Comme le loyer médian est à peu près le même pour les deux sexes, il correspond en moyenne à 21,7 % du revenu des hommes et à 26,9 % de celui des femmes.

Pas juste économique

Les difficultés économiques ne représentent qu'un aspect de la réalité des femmes locataires. La discrimination lors de la recherche d'un logement en fait aussi partie, surtout pour les mères de familles, les femmes immigrantes ou celles à l'aide sociale. L'intimidation, le harcèlement et même le harcèlement



Le logement: un sujet de mobilisation pour bien des femmes. Photo: Véronique Laflamme.

sexuel sont aussi le lot de bien des femmes lorsqu'elles vivent en appartement. Citons là aussi le rapport de la Commission populaire itinérante: «Ces pratiques toucheraient tout particulièrement les femmes. Il y a des cas où les propriétaires ou les gérants d'immeubles proposent des réductions du coût du loyer ou

des délais de paiement en échange de rapports sexuels. Dans d'autres cas, les propriétaires, sous divers prétextes, entrent dans les appartements à tout moment et sans prévenir.²

1. *Urgence en la demeure*, Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, mars 2013, p. 2.

2. *Ibid.*, p. 19 et 20.

Quand tu viens d'ailleurs

**DOSSIER
NOIR**
Logement
et pauvreté

10



Une famille de Gatineau aux prises avec des problèmes d'insalubrité. Photo : François Roy.

Un document publié par le FRAPRU en 2012 décrivait en ces termes les problèmes de logement vécus par les personnes immigrantes: « Comme locataires, elles sont victimes d'une double discrimination. En situation de pauvreté, elles subissent les mêmes préjugés et les mêmes abus de la part des propriétaires que les personnes assistées sociales, les travailleurs et les travailleuses à petit salaire, les personnes âgées, les familles nombreuses, les mères monoparentales et les personnes handicapées issues de la population établie. Comme personnes d'origines diverses, elles ont en plus à supporter les généralisations, l'ignorance et le racisme, ce qui résulte régulièrement en refus, harcèlement ou stigmatisation¹. »

1. FRAPRU, *Mythes et réalité. Immigration et logement au Québec*, hiver 2012, p. 2.

La Commission populaire itinérante sur le droit au logement a entendu plusieurs témoignages à cet effet, notamment lors de ses audiences à Montréal, Laval et Gatineau : « On nous relate des situations où les personnes immigrantes qui se présentent pour louer un logement se font poser des questions non seulement sur leur solvabilité, mais encore sur la taille de leur famille, sur leur origine (« de quelle race êtes-vous? »). CertainEs nous ont dit qu'on leur demande une carte de crédit pour qu'elles puissent prétendre au logement. Dans certains

Tableau 10

Nombre et pourcentage de ménages locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer, par statut d'immigration, province, 2011

Statut d'immigration	30 % et plus		50 % et plus		80 % et plus	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Non-immigrant	372 115	35,3	168 080	15,9	74 825	7,1
Immigrant	91 215	41,0	47 675	21,4	24 845	11,2
Avant 2006	61 345	37,8	29 835	18,4	13 950	8,6
Depuis 2006	29 870	49,6	17 840	29,6	10 895	18,1

cas, on leur passe des commentaires sur l'éducation de leurs enfants ou sur les risques que ceux-ci aient des comportements inadéquats ou gênants pour les voisins².»

Toutes ces situations ne sont pas chiffrables, mais d'autres le sont

2. *Urgence en la demeure*, Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, mars 2013, p. 19.

et l'ENM en donne un aperçu. On y voit que les ménages issus de l'immigration sont plus à risque de payer un trop fort pourcentage de leur revenu pour se loger que le reste des locataires.

Des logements surpeuplés

Il est de notoriété publique que les familles d'immigration plus récente sont repoussées vers les ensembles de logements de moins bonne qua-

lité où les conditions de salubrité et de sécurité laissent le plus à désirer. Ces familles vivent aussi des problèmes majeurs de surpeuplement. Selon les chiffres de l'ENM, les ménages arrivés au pays depuis 2006 représentent moins de 5 % de l'ensemble des locataires, mais comptent pour 17 % de ceux qui habitent un logement trop petit. Sur 60 260 ménages d'immigration récente, 17 165 subissent ce sort.

Le logement : un droit

Même si elle date de près de vingt-cinq ans, la définition du droit au logement fournie par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies (ONU) est encore d'actualité. Il y est défini comme le droit « à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité dans la paix et la dignité ». Toutes et tous doivent pouvoir y accéder sans discrimination et sans obstacle, y consacrer une part de son revenu « qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux », vivre dans un logement salubre, sécuritaire et confortable, être à l'abri des évictions arbitraires, disposer de tous les équipements nécessaires, être à proximité des services de santé ou d'éducation, etc.¹

1. Comité des droits économiques, sociaux et culturels, ONU, *Le droit à un logement suffisant, Observation générale 4, sixième session* 1991, 13/12/1991.

Ce droit au logement est indissociable de tous les autres droits. Il dépend largement de la satisfaction ou non de celui à un niveau de vie suffisant et il se répercute à son tour sur l'exercice des droits à l'alimentation, à la santé, à l'éducation, à la sécurité ou encore à l'égalité. Le groupe Action-Autonomie a bien résumé cette interdépendance lors de son passage devant la Commission populaire itinérante sur le droit au logement : « Les conséquences du logement indigne, ce sont des droits bafoués et une citoyenneté amputée² ».

DOSSIER NOIR Logement et pauvreté

11

2. Action-Autonomie, *Droit au logement et santé mentale. Des droits bafoués, des droits à revendiquer*, Mémoire présenté à la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, 7 novembre 2012, p. 14.



Des participantes à un atelier sur le logement dans le quartier Ahuntsic-Cartierville, à Montréal.
Photo : Gabrièle Laliberté-Auger.

Tableau 11
**La situation des ménages locataires, par ville,
selon l'Enquête nationale sur les ménages de 2011**

Ville	Consacrant 30 % et plus du revenu au logement			Consacrant 50 % et plus du revenu au logement			Consacrant 80 % et plus du revenu au logement			Revenu médian en 2006	Loyer médian en 2006
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre		
Alma (AR)	1 325	28,7%	480	10,4%	n.d.	—	—	29 195 \$	—	501 \$	501 \$
Amos	635	28,3%	230	10,2%	85	3,8%	—	28 631 \$	—	502 \$	502 \$
Baie-Comeau (AR)	940	28,4%	375	11,3%	n.d.	—	—	29 363 \$	—	540 \$	540 \$
Beauharnois	545	28,5%	260	13,6%	100	5,2%	—	30 084 \$	—	573 \$	573 \$
Châteauguay	1 630	39,6%	625	15,2%	295	7,2%	—	31 746 \$	—	671 \$	671 \$
Cowansville	830	31,4%	310	11,7%	140	5,3%	—	30 067 \$	—	563 \$	563 \$
Drummondville	5 295	37,2%	2 185	15,3%	840	5,9%	—	27 673 \$	—	553 \$	553 \$
Gaspé	425	25,2%	125	7,4%	30	1,8%	—	31 816 \$	—	529 \$	529 \$
Gatineau	15 215	37,9%	7 415	18,5%	3 890	9,7%	—	35 678 \$	—	733 \$	733 \$
Granby	4 625	36,6%	1 885	14,9%	650	5,1%	—	30 589 \$	—	584 \$	584 \$
Joliette	2 135	38,5%	880	15,9%	320	5,8%	—	27 411 \$	—	577 \$	577 \$
La Prairie	695	29,3%	350	14,8%	160	6,8%	—	36 983 \$	—	735 \$	735 \$
La Tuque	545	28,1%	235	12,1%	105	5,4%	—	22 801 \$	—	424 \$	424 \$
Laval	17 290	36,6%	7 960	16,9%	3 420	7,2%	—	35 996 \$	—	703 \$	703 \$
Lévis	4 620	26,7%	1 935	11,2%	745	4,3%	—	37 859 \$	—	655 \$	655 \$
Longueuil	17 715	37,5%	8 480	17,9%	4 075	8,6%	—	33 375 \$	—	667 \$	667 \$
Magog	1 870	38,9%	900	18,7%	295	6,1%	—	28 449 \$	—	595 \$	595 \$
Mascouche	935	34,8%	330	12,3%	85	3,2%	—	39 411 \$	—	792 \$	792 \$
Matane (AR)	985	36,3%	250	9,2%	n.d.	—	—	23 860 \$	—	499 \$	499 \$
Mont-Laurier	965	42,6%	355	15,7%	140	6,2%	—	23 986 \$	—	517 \$	517 \$
Montmagny	665	31,6%	230	10,9%	85	4,0%	—	27 715 \$	—	512 \$	512 \$
Montréal	195 170	40,3%	102 480	21,1%	53 030	10,9%	—	32 629 \$	—	684 \$	684 \$
Québec	39 495	34,2%	18 480	16,0%	8 440	7,3%	—	34 099 \$	—	655 \$	655 \$

Ville	Consacrant 30 % et plus du revenu au logement		Consacrant 50 % et plus du revenu au logement		Consacrant 80 % et plus du revenu au logement		Revenu médian en 2006	Loyer médian en 2006
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Repentigny	2 910	41,7 %	1 425	20,4 %	560	8,0 %	34 740 \$	716 \$
Rimouski	2 675	33,3 %	1 145	14,3 %	485	6,0 %	26 844 \$	566 \$
Rivière-du-Loup (AR)	1 340	30,0 %	365	8,2 %	n.d.	—	30 927 \$	563 \$
Rouyn-Noranda	2 090	30,7 %	810	11,9 %	420	6,2 %	31 817 \$	553 \$
Saguenay (RMR)	7 870	34,8 %	3 590	14,4 %	1 720	6,9 %	30 068 \$	532 \$
Salaberry-de-Valleyfield	2 935	38,2 %	1 295	16,9 %	555	7,2 %	26 167 \$	555 \$
Sept-Îles	1 045	27,0 %	560	14,5 %	175	4,5 %	32 636 \$	582 \$
Shawinigan	3 660	35,6 %	1 320	12,8 %	375	3,6 %	23 677 \$	458 \$
Sherbrooke	13 800	39,6 %	6 105	17,5 %	2 525	7,2 %	27 997 \$	583 \$
Sorel-Tracy	2 165	36,2 %	890	14,9 %	355	5,9 %	25 948 \$	504 \$
Sainte-Thérèse	2 500	39,7 %	1 340	21,3 %	530	8,4 %	32 953 \$	694 \$
Saint-Eustache	2 295	42,9 %	1 020	19,1 %	480	9,0 %	31 194 \$	679 \$
Saint-Georges (AR)	1 635	33,4 %	555	11,3 %	n.d.	—	28 315 \$	534 \$
Saint-Hyacinthe	4 095	34,2 %	1 570	13,1 %	620	5,2 %	30 453 \$	591 \$
Saint-Jean-sur-Richelieu	5 030	33,7 %	1 915	12,8 %	785	5,3 %	32 664 \$	610 \$
Saint-Jérôme	6 100	41,0 %	2 600	17,5 %	980	6,6 %	29 838 \$	641 \$
Terrebonne	2 690	34,9 %	1 195	15,5 %	425	5,5 %	36 918 \$	726 \$
Thetford Mines (AR)	1 205	31,1 %	525	13,5 %	n.d.	—	23 011 \$	434 \$
Trois-Rivières	10 220	37,4 %	4 530	16,6 %	1 820	6,7 %	26 637 \$	533 \$
Val-d'Or	1 385	27,3 %	505	9,9 %	225	4,4 %	35 688 \$	550 \$
Victoriaville	3 040	40,1 %	1 080	14,2 %	415	5,5 %	26 277 \$	540 \$
Province de Québec	479 750	36,8 %	227 835	17,5 %	108 475	8,3 %	32 118 \$	643 \$
Canada	1 622 700	40,1 %	773 555	19,1 %	382 590	9,5 %	35 806 \$	784 \$

Source : Statistique Canada — Enquête nationale sur les ménages, 2011 (commande spéciale)

AR : Agglomération de recensement – RMR : Région métropolitaine de recensement



Une dame témoigne lors du passage de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement à Lévis, à l'automne 2012.
Photo: Réal Michaud.

DOSSIER NOIR **Logement et pauvreté**

14

C'est aux deux extrémités de la pyramide des âges que l'on retrouve la plus grande proportion de locataires en difficulté.

La part de locataires consacrant plus de 30% de leur revenu au loyer est de 51% chez les personnes âgées de plus de 75 ans. Il atteint 57% à Gatineau et à Sherbrooke, et 56% à Québec. C'est la faiblesse du revenu de ces ménages, très majoritairement féminins, qui explique qu'ils se retrouvent dans cette situation. Leur revenu médian est en effet de 23 601 \$, soit 8517 \$ de moins que l'ensemble des locataires.

C'est aussi la faiblesse du revenu des jeunes de 15 à 24 ans (25 673 \$) qui explique que ces ménages viennent au second rang parmi ceux qui paient plus de 30% de leur revenu pour se loger et au premier de ceux qui y engloutissent des pourcentages encore supérieurs. La situation est particulièrement difficile à Montréal où les pourcentages de jeunes ménages payant plus de

30%, 50% et 80% de leur revenu pour se loger sont respectivement de 65%, 44% et 30%!

Le vieillissement des locataires risque aussi d'accroître leur vulnérabilité. Ces personnes ont davantage besoin de soins et de services. Elles sont par ailleurs plus exposées à diverses formes d'intimidation et de harcèlement. Elles ne sont pas non plus à l'abri de la discrimination lors de la recherche d'un logement, puisqu'elles peuvent être considérées comme un fardeau potentiel par une partie des propriétaires.

Ce dernier phénomène touche aussi les jeunes que des propriétaires soupçonnent *a priori* d'être des fauteurs de troubles ou de futurs mauvais payeurs. En juin 2014, le Tribunal des droits de la personne a justement ordonné à un propriétaire de payer 7500 \$ en dommages à un jeune couple qu'il avait considéré incapable de payer le loyer, sans tenir compte de l'ensemble de ses revenus, dont une bourse d'étude.

Tableau 12

Nombre et pourcentage de ménages locataires consacrant une trop forte part de leur revenu en loyer, selon l'âge du principal soutien financier, province, 2011

Âge	Plus de 30 %		Plus de 50 %		Plus de 80 %	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
15 à 24 ans	49 080	48,6	29 065	28,8	17 870	17,7
25 à 34 ans	83 375	31,3	43 040	16,1	24 570	9,2
35 à 44 ans	64 360	31,3	33 035	16,0	17 360	8,4
45 à 54 ans	75 185	32,3	40 100	17,2	19 620	8,4
55 à 64 ans	75 450	36,9	41 420	20,3	17 680	8,7
65 à 74 ans	57 950	38,8	14 780	9,9	2 925	2,0
75 ans et plus	74 360	51,5	26 395	18,3	8 445	5,8

Les chiffres ne disent pas tout sur la qualité de l'habitat

S'il est une réalité que les données de l'ENM semblent grandement sous-estimer, c'est bien la vétusté d'une partie importante du parc de logements locatifs. À en croire ces chiffres, le besoin de rénovations majeures aurait diminué. À l'échelle du Québec, ça aurait été le cas de 104 410 appartements en 2011, ce qui correspond à 8 % du parc, un pourcentage moindre qu'en 2006.

Or, rien ne permet de croire à une telle amélioration. Partout au Québec, les comités logement et les associations de locataires doivent régulièrement intervenir dans des dossiers où la mauvaise qualité des logements constitue un danger pour la santé et la sécurité des locataires: mauvaise isolation, moisissure, vermine, balcons ou escaliers dangereux, etc.

Cela n'a rien de surprenant. Le parc de logements locatifs est vieillissant. Selon l'ENM, 70 % des logements ont plus de 30 ans, alors que 33 % en ont plus de 50. Or, l'absence de codes de salubrité dans plusieurs villes et leur application déficiente dans d'autres n'obligent pas les propriétaires à bien entretenir

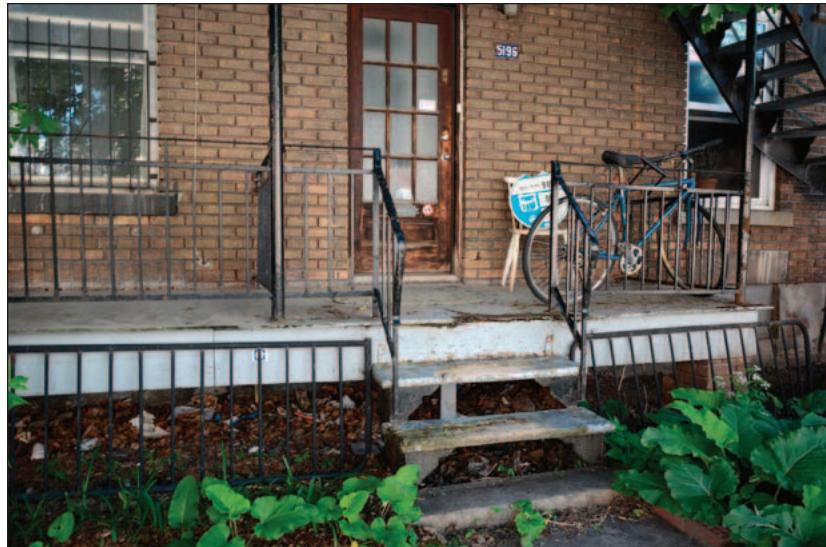


Photo : André Querry.

les logements. Quant aux locataires, les recours à leur disposition, entre autres à la Régie du logement, sont déficients et sont l'objet de délais intolérables. Une cause pour

obtenir des réparations et des travaux pourtant nécessaires prend en moyenne 20,7 mois à la Régie. En comparaison, une cause pour non-paiement de loyer en exige 1,4 !

CLAUDE GAGNÉ Gatineau

Claude Gagné s'est retrouvé à la rue parce que la maison de chambres où il habitait depuis un an a été jugé insalubre et «impropre à l'habitation» par un inspecteur privé mandaté par Logemen'occupe. L'organisme de défense des droits des locataires a dû le faire, puisque la Ville de Gatineau n'en a pas le pouvoir en vertu de son règlement de salubrité. Comme M. Gagné ne parvenait pas à se remettre d'une pneumonie, il a même dû être amené à l'hôpital pour recevoir des soins et avoir un endroit où habiter en attendant de trouver mieux.

DOSSIER NOIR
Logement et pauvreté

15

Tableau 13

Nombre et pourcentage de logements ayant besoin de rénovations majeures et de logements ayant plus de 30 ans
Province, RMR et grandes villes, 2011

Province, RMR ou villes	Logements ayant besoin de rénovations majeures		Logements ayant plus de 30 ans	
	Nombre	%	Nombre	%
Province	104 410	8,0	908 420	69,7
RMR de Montréal	62 595	8,7	538 895	74,6
Montréal (Ville)	46 020	9,5	398 895	82,3
RMR de Québec	8 635	6,2	89 130	64,0
Québec (Ville)	7 330	6,4	77 085	66,8
RMR de Gatineau	3 645	8,7	23 350	55,5
RMR de Sherbrooke	2 110	5,2	23 860	58,3
RMR de Trois-Rivières	1 965	6,7	18 395	62,7
RMR de Saguenay	1 750	7,0	16 495	66,1

Heureusement, l'histoire finit bien. Avec l'aide de son amie Johanne, de Logemen'occupe et de l'Entraide familiale, Claude Gagné a réussi à se trouver un HLM et des meubles. Il y a emménagé le 28 mai.

Ça empire chez les Autochtones

Loin de s'améliorer, les conditions de logement s'aggravent chez les Premières nations et le Peuple inuit, selon l'Enquête nationale auprès des ménages.

Ainsi, sur les 6380 logements situés sur des «réserves autochtones¹» au Québec, 2185, soit 34%, ont besoin de rénovations majeures. De plus, 1445 ménages habitent un logement de taille insuffisante, pour un pourcentage de 23%. En comparaison, au Québec, 8% des logements locatifs ont besoin de rénovations majeures et un peu moins sont de taille insuffisante.

Le surpeuplement des logements est encore plus désastreux sur le territoire inuit du Nunavik, au Nord du Québec. Sur 2535 logements construits dans l'ensemble des communautés, 1055, soit 42%, sont de taille insuffisante. La situation n'est pas appelée à s'améliorer, la moitié

de la population y ayant moins de 20 ans, ce qui accroîtra le manque de nouvelles demeures. Par ailleurs, 875 logements, représentant 35% de l'ensemble, y ont besoin de rénovations majeures.

De graves conséquences

La Commission populaire itinérante sur le droit au logement a fait ressortir les conséquences du surpeuplement qui «nie à quiconque le droit à quelque intimité»: «Apparaissent alors des situations diverses: querelles, dépression, suicide, abus, inceste et violence, problèmes auxquels peut s'ajouter la consommation de drogues et d'alcool²».

Un de ses effets est le développement de l'itinérance voilée. Faute de logement, des individus et même des familles doivent errer d'une maison à une autre, en quête d'un endroit pour dormir.

La Commission a aussi illustré les

effets des conditions déplorables de logement en termes de violation de droits: «Au Nunavik et dans les Premières Nations, le droit au logement apparaît nettement au cœur du dispositif des droits humains. La pénurie de logements devient vite dramatique lorsqu'elle est concentrée dans une communauté isolée et fermée. Elle agit comme un verrou qui bloque l'accès aux autres droits humains. Le plein exercice des droits à l'éducation, à la santé, à la sécurité de la personne, à l'égalité, à la non-discrimination et au droit à l'autodétermination passent par l'urgence d'assurer le droit au logement³».

Les conditions déplorables de logement dans les communautés contribuent de surcroît à l'exode vers les centres urbains de plusieurs Autochtones qui y vivent aussi de multiples difficultés: discrimination, mauvaise qualité des appartements, surpeuplement et, pour plusieurs, itinérance.

1. Ce terme est utilisé puisqu'il fait référence à des territoires soumis à la «Loi sur les Indiens». L'ENM parle de «logements de bande».

2. *Urgence en la demeure*, Rapport de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, mars 2013, p. 20.

3. *Ibid.*, p. 21 et 22.



À Kuujjuaq,
au Nunavik.
Photo : Priscilla
Bittar.



Une famille autochtone participe à une manifestation du FRAPRU, à Val-d'Or, en Abitibi.
Photo : Richard Lalonde.

PAULINE Val-d'Or

Je suis une Autochtone en couple avec des enfants. Mon conjoint et moi, nous avons vécu plusieurs situations en rapport avec le logement.

J'ai d'abord connu le surpeuplement sur la réserve, dans un cabanon avec chauffage au bois. Après une année, le Conseil de bande nous a fourni une maison de 3 chambres avec un sous-sol de 3 pieds. La réalité dans les communautés, c'est le surpeuplement des maisons. Il manque de logements et il est difficile de s'en trouver un.

En milieu urbain, c'est un vrai défi pour un Autochtone de trouver un logement. J'ai essayé à maintes reprises. Après 3 ans, j'ai déniché un loyer de 4 ½ meublé dans un sous-sol. Le prix était abordable, mais le problème était la senteur de pissee du chat qui venait faire ses besoins au bord des châssis. À la recherche d'un autre logement, j'appelais, le propriétaire me fixait un rendez-vous pour visiter, mais quand je me présentais, le non-verbal se lisait sur son visage. Quelqu'un était venu visiter et attendait sa réponse. Le propriétaire me rappelait pour me dire que c'était loué !

Puis les logements à but non lucratif ont vu le jour. Nous étions éligibles pour avoir un loyer à prix modique. Nous sommes restés locataires pendant

quatre ans, mais la famille s'agrandissait. Les chambres étaient devenues très petites. Entretemps, nous avons acheté des biens. Je me cherchais à nouveau un loyer, mais tout le monde me disait que c'était trop petit pour une famille, alors que c'était mon identité culturelle qui était en cause.

Un jour, nous avons trouvé une dame qui m'a loué son sous-sol chauffé et éclairé, mais elle est déménagée à l'extérieur et a loué son logement d'en haut. Nous avons quitté pour un logement à l'extérieur de la ville, puis nous avons eu un logement dans la communauté, mais, quelle surprise, il était insalubre à notre arrivée et nous y sommes restés pendant 11 années.

Le désir de retourner à l'école était omniprésent, même avec mes 6 enfants. J'ai donc recommencé à chercher un logement, cette fois dans une autre ville. Je me suis butée au même phénomène de discrimination raciale. Les seules places qu'ils veulent louer sont des loyers insalubres, mal chauffés, des châssis et des portes mal isolés et le prix de loyer en hausse. Présentement, nous vivons dans un loyer de 5 ½ non chauffé et non éclairé et nous survivons seulement. Les enfants vivent la même expérience que nous, alors vous comprenez pourquoi ils restent pendant plusieurs années chez leurs parents.

DOSSIER NOIR Logement et pauvreté

17

Personnes handicapées L'accès sans barrière à un logement



Photo : Véronique Laflamme.

En 2012, Statistique Canada a mené une enquête révélant que 315 640 personnes ont une incapacité sévère ou très sévère au Québec¹. Parmi elles, 59 % ont entre 15 et 64 ans et les autres plus de 65 ans. Les femmes en représentent 58 %.

Une portion significative de ces personnes éprouve, à différents degrés, des difficultés à accéder à un logement et à y vivre sans obstacle. En 2008, l'Office des personnes handicapées du Québec évaluait que 21 000 personnes éprouvaient des difficultés à vaquer à leurs activités quotidiennes, en raison de la

conception et de l'aménagement de leur domicile. De plus, 34 970 personnes avaient besoin d'aménagements spéciaux dans leur logement. Ces problèmes sont d'autant plus grands que ces personnes vivent très souvent dans la pauvreté.

C'est pour faire face à cette situation, qui s'aggravera avec le vieillissement de la population, et assurer l'inclusion de toutes et de tous que les groupes de personnes handicapées mettent de l'avant le concept d'accessibilité universelle, c'est-à-dire d'environnement et de logement sans barrière permettant à toutes les personnes, quelle que soit leur situation, d'accomplir l'ensemble de leurs activités quotidiennes.

Dans un mémoire présenté à la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, Moelle épinière et motricité Québec, anciennement connue sous le nom d'Association des paraplégiques du Québec, soulevait aussi le problème du manque de logements adaptés et les faibles-

ses des programmes gouvernementaux en ce domaine : « Finalement, le manque de logements adaptés dans le marché locatif régulier, tout comme dans celui des condominiums d'ailleurs, est également problématique, forçant des personnes simplement en recherche d'un lieu de vie pour une plus longue durée à occuper d'autres types de ressources plus spécialisées et coûteuses socialement². Il faut donc s'assurer que les projets de construction neuve comptent un pourcentage de logements accessibles ou adaptés répondant aux besoins de la part de la population vivant avec des limitations³. »

2. Ailleurs dans le mémoire, le groupe nomme spécifiquement les Centres hospitaliers de soins de longue durée (CHSLD) pour parler de ces ressources spécialisées.

3. Moelle épinière et motricité Québec, *Pénurie de logements accessibles et adaptés au Québec, Enjeux et pistes de solution*, Mémoire présenté à la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, 21 novembre 2012, p. 8.

1. Statistique Canada, *L'incapacité au Canada : premiers résultats de l'Enquête canadienne sur l'incapacité*, décembre 2012. L'organisme définit l'incapacité comme suit : « difficultés avec les activités de la vie quotidienne ou réduction de la qualité ou du genre d'activités en raison d'un état physique ou mental ou de problèmes de santé ».

Les multiples visages de l'itinérance

Il est impossible de connaître avec exactitude le nombre de personnes qui sont en situation d'itinérance au Québec. De plus, comme l'explique la Politique nationale de lutte à l'itinérance, adoptée par le gouvernement en février 2014, « la durée et la fréquence des épisodes d'itinérance peuvent varier selon les personnes et selon les facteurs qui les ont conduites à l'itinérance¹ ».

La Politique définit trois grands types d'itinérance.

- L'itinérance « situationnelle », la plus fréquente, est celle vécue par des personnes ou des familles qui se retrouvent temporairement sans logis.
- L'itinérance « cyclique » touche des personnes qui alternent fréquemment entre un logement ou une chambre et la rue.
- L'itinérance « chronique », que la Politique décrit comme sa forme « la plus visible et la plus préoccupante », fait en sorte que des personnes sont sans toit pour de très longues périodes.

Plusieurs types de personnes sont touchés par l'un ou l'autre de ces phénomènes. Si les hommes sont encore majoritaires parmi les sans-abri, les femmes, moins visibles, y sont de plus en plus présentes. Les jeunes le

sont aussi, tout comme des personnes plus âgées, en mauvaise santé, qui vivent parfois cette problématique tardivement dans leur vie. La rareté de logements locatifs à bas loyer pousse aussi des familles à la rue. Certes, leur nombre est moins grand qu'au début des années 2000, mais le problème existe toujours et il fait régulièrement les manchettes en Outaouais. Les Autochtones vivent des situations diverses d'itinérance. Le problème est également croissant chez les personnes immigrantes.

Une aggravation

Tous les organismes intervenant en itinérance s'entendent pour dire que le problème s'aggrave : « Dans les services d'hébergement pour les hommes à Montréal, le nombre de nuitées a augmenté de 4,5 % à l'hiver 2012-2013 par rapport à l'hiver 2011-2012 et de 24 % par rapport à l'hiver 2008-2009, pour un total de 66 633 nuitées, selon le bilan de l'hiver 2012-2013 de la Ville de Montréal. La même année, le nombre de nuitées pour les femmes a augmenté de 31,5 %. À Québec, le YMCA refuse en moyenne 400 femmes par an, faute de places et de ressources suffisantes² ». Les services débordent aussi à Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières, Sept-Îles, dans plusieurs villes de la Montérégie et ailleurs au Québec. Au même moment, des ressources doivent diminuer leurs services, faute de subventions suffisantes.

1. Gouvernement du Québec, *Ensemble pour éviter la rue et en sortir. Politique nationale de lutte à l'itinérance*, 2014, p. 30.

2. Réseau SOLIDARITÉ Itinérance Québec, *Au-delà de la rue. Réalités et enjeux de l'itinérance au Québec*, 2014, p. 3.



Photo : André Querry.

Un marché qui continue à se transformer

La pénurie de logements locatifs qui a touché le Québec au début des années 2000 a contribué à la transformation de ce marché.

Ainsi, même si la situation générale s'est stabilisée dans presque toutes les régions au cours des dernières années, les grands logements familiaux, eux, demeurent rares. Au printemps 2014, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher et plus était de 1,5 % dans la RMR de Québec, de 2,1 % dans celle de Montréal, de 0,0 % aux îles-de-la-Madeleine, de 0,2 % à Rouyn-Noranda, de 0,3 % à Val-d'Or et Sept-Îles, de 0,7 % à Mont-Laurier, de 0,9 % à Amos et de 1,2 % à Rimouski.

DOSSIER NOIR
Logement et pauvreté
20

La construction au ralenti

En dépit d'une modeste relance, les mises en chantier de logements locatifs privés demeurent pour leur part beaucoup moins nombreuses qu'auparavant. En 2013, elles ont atteint 7759 au Québec, soit 3250 de moins qu'en 2004¹.

La situation est particulièrement critique sur l'île de Montréal. En 2013, à peine 551 logements locatifs privés ont été mis en chantier². Ce nombre est inférieur à celui enregistré dans des régions beaucoup moins populeuses.

Depuis plusieurs années déjà, la construction d'unités de condominiums dépasse celle de logements

1. SCHL, *Actualités Habitation, région de Québec*, premier trimestre de 2014, p. 11.

2. SCHL, *Actualités Habitation, RMR de Montréal*, janvier 2014, p. 20.

locatifs. C'est spécialement le cas dans la RMR de Montréal où elle y a été quatre fois plus importante en 2013. Sur l'île elle-même, elle a été huit fois supérieure.

L'abondance de condominiums a par ailleurs fait exploser leur utilisation à des fins locatives. À l'automne 2013, pas moins de 141 673 unités de condominiums étaient offertes en location dans la région de Montréal³. C'est 32 % de plus qu'en 2010.

Sur l'île même de Montréal, ce sont 83 431 unités de condos, soit 13 % de l'ensemble, qui sont mises en location.

Le phénomène touche aussi la RMR de Québec. À l'automne 2013, 28 294 unités de copropriétés, soit 10 % de l'ensemble, y étaient en

3. SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*, automne 2013, p. 26.



Difficile de se loger à Montréal ? Pas pour tout le monde !
Photo : André Querry.



Lors d'une manifestation à l'hôtel de ville de Montréal. Photo : Samuel Saint-Denis Lisée.

location⁴. C'est 30 % de plus qu'en 2010.

Ce marché est très différent du marché locatif traditionnel. Les loyers y sont notamment beaucoup plus élevés. Sur l'île de Montréal, le coût moyen d'un condo locatif de deux chambres à coucher atteignait 1240 \$ par mois en 2013⁵!

Des loyers toujours plus chers

Le coût du logement a par ailleurs augmenté dans l'ensemble du parc locatif. De 2000 à 2013, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 41 % au Québec. Dans la RMR de Québec, la hausse a été de 46 % et dans celle de Montréal de 43 %. Le loyer mensuel moyen y atteint respectivement 757 \$ et 730 \$. Il était de 744 \$ à Gatineau.

4. SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec*, automne 2013, p. 18.

5. SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*, op. cit., p. 24

6. SCHL, *Rapports sur le marché locatif, Faits saillants – Québec*, automnes 2000 et 2013.

Les grands chiffres pour le Canada

- **À l'échelle du Canada, 30,7 % des ménages sont locataires.**
- **40 % des locataires déboursent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, 19 % plus de 50 % et 9,5 % plus de 80 %. Les provinces qui comptent le plus fort pourcentage de ménages locataires consacrant plus de la moitié de leur revenu sont dans l'ordre la Colombie-Britannique (23,2 %), la Nouvelle-Écosse (20,4 %) et l'Ontario (19,8 %). Le Québec vient au 7^e rang. C'est en Alberta où le nombre de locataires dans cette situation a le plus augmenté depuis 2006 (+ 30,5 %).**
- **Le revenu médian des locataires est de 35 806 \$, alors que le loyer médian, lui, atteint 784 \$. Ils ont augmenté respectivement de 13 % et 17 % entre 2006 et 2011.**
- **Au Canada, 9,0 % des logements locatifs ont besoin de rénovations majeures, alors que 10 % sont de taille insuffisante.**

Le logement social, une solution en péri

Le logement social représente la meilleure façon d'assurer la mise en œuvre du droit au logement, puisqu'il est sans but lucratif, à propriété collective et qu'il est subventionné directement par les gouvernements.



*Une famille qui a amélioré ses conditions de logement à la coopérative d'habitation L'Escalier, à Québec.
Photo : Nicolas Lefebvre Legault.*

DOSSIER **NOIR** Logement et pauvreté

22

Au début de 2014, 142 000 logements sociaux¹ recevaient toujours de telles subventions. Ils représentaient moins de 11 % du parc locatif. Entre 2000 et 3000 logements s'ajoutent à chaque année à ce parc, ce qui est beaucoup trop peu compte tenu de l'ampleur des besoins.

Le gouvernement libéral de Philippe Couillard pourrait toutefois être tenté de faire encore moins en ce domaine, compte tenu du remède de cheval qu'il a décidé d'imposer aux dépenses publiques. Tous les programmes seront passés à la loupe de manière permanente afin de juger de leur pertinence, de leur efficacité et de leur efficience. AccèsLogis, le seul programme qui permet encore le développement du logement social, résistera-t-il à l'examen et, si oui, dans quel état en sortira-t-il ?

En tout cas, ce ne sont pas les contributions fédérales qui convaincront Québec de garder le cap. D'ici 2019, Ottawa ne lui accordera que 57,7 millions \$ par an

pour tous ses programmes de logement dit abordable. Cette somme n'est pas même suffisante pour subventionner 700 logements dans AccèsLogis !

Pire encore, Ottawa est en train de se retirer du financement des logements sociaux existants². Il a en effet décidé de ne pas renouveler les subventions qu'il leur verse depuis des décennies, une fois terminées les ententes de financement actuelles. En 2012, il accordait toujours des subventions à 125 900 logements sociaux du Québec. C'est 3400 de moins qu'en 2008. Le phénomène est encore plus avancé à l'échelle du Canada où 45 000 logements ont cessé de bénéficier de subventions fédérales entre 2006 et 2013. Or, l'érosion s'accélérera dangereusement au cours des prochaines années.

À terme, le gouvernement fédéral aura cessé de financer les logements sociaux existants. C'est leur accessibilité financière qui en souffrira le plus, les subventions servant pour l'essentiel à diminuer le loyer des locataires à plus faible revenu.

1. Ce chiffre inclut les HLM, les coopératives et les organismes sans but lucratif en habitation, de même que les logements autochtones « sur réserve ».

2. À noter qu'il ne s'agit que des logements sociaux dont le financement a été annoncé avant 1994.

Les groupes membres du FRAPRU

Les groupes participants

Action Dignité Saint-Léonard, Montréal
Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT)
Association des locataires de Sherbrooke
Association des locataires de Villeray, Montréal
Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve, Montréal
Comité d'action de Parc Extension (CAPE), Montréal
Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun (CACV), Montréal
Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur, Québec
Comité logement Ahuntsic-Cartierville, Montréal
Comité logement d'aide aux locataires, Ouest de Québec
Comité logement de Beauharnois
Comité logement de Trois-Rivières
Comité logement Montréal-Nord
Comité logement Plateau Mont-Royal, Montréal
Comité logement Rimouski-Neigette
Comité logement Rive-Sud
Comité logement Rosemont, Montréal
Comité logement Ville-Marie, Montréal
Comité populaire Saint-Jean Baptiste, Québec
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Infologis de l'Est de Montréal
Logemen'occupe, Gatineau
Loge m'entraide, Saguenay
Maison La Virevolte, Longueuil
POPIR Comité logement, Sud-ouest de Montréal
Projet Genèse de Côte-des-Neiges, Montréal
Regroupement information logement (RIL) de Pointe Saint-Charles, Montréal



Photo : André Querry.

Les groupes associés

Le FRAPRU compte aussi quelque 125 groupes membres associés qui appuient ses revendications et ses actions. Ils sont présents dans les quatre coins du Québec. Il s'agit de groupes intervenant directement en habitation ou en itinérance mais aussi d'organisations communautaires, syndicales, féministes, étudiantes, etc.

DOSSIER NOIR
Logement et pauvreté

23

DOSSIER NOIR

Logement et pauvreté

Ce Dossier noir a été rédigé par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Sauf indication contraire, toutes les données qui y sont utilisées proviennent de l'*Enquête nationale auprès des ménages*. Elles ont été fournies par Statistique Canada, suite à une commande spéciale du Groupe d'études et d'actions urbains (GEAU).

Merci à tous les organismes qui ont contribué à la production de ce dossier.

Graphisme: André Leclerc

Impression: Payette et Simms

Photo de la page couverture: Véronique Laflamme

Photo de la couverture arrière: André Querry



Ce Dossier noir est le sixième publié par le FRAPRU depuis 1987. Rédigé à partir des données de l'Enquête nationale auprès des ménages, menée en 2011 par Statistique Canada, il dresse un portrait inquiétant de la situation du logement et de son évolution au cours des cinq dernières années.

Au-delà des chiffres aussi alarmants soient-ils, il y a les personnes qui vivent les problèmes et leurs conséquences, d'où l'ajout de témoignages sur différentes facettes de la réalité de l'habitation au Québec.

Septembre 2014

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
1431, rue Fullum, bureau 201, Montréal (Québec), H2K 0B5
514-522-1010
frapru@frapru.qc.ca

Site web : www.frapru.qc.ca
Facebook : www.facebook.com/FRAPRU.logement
Twitter : @FRAPRU